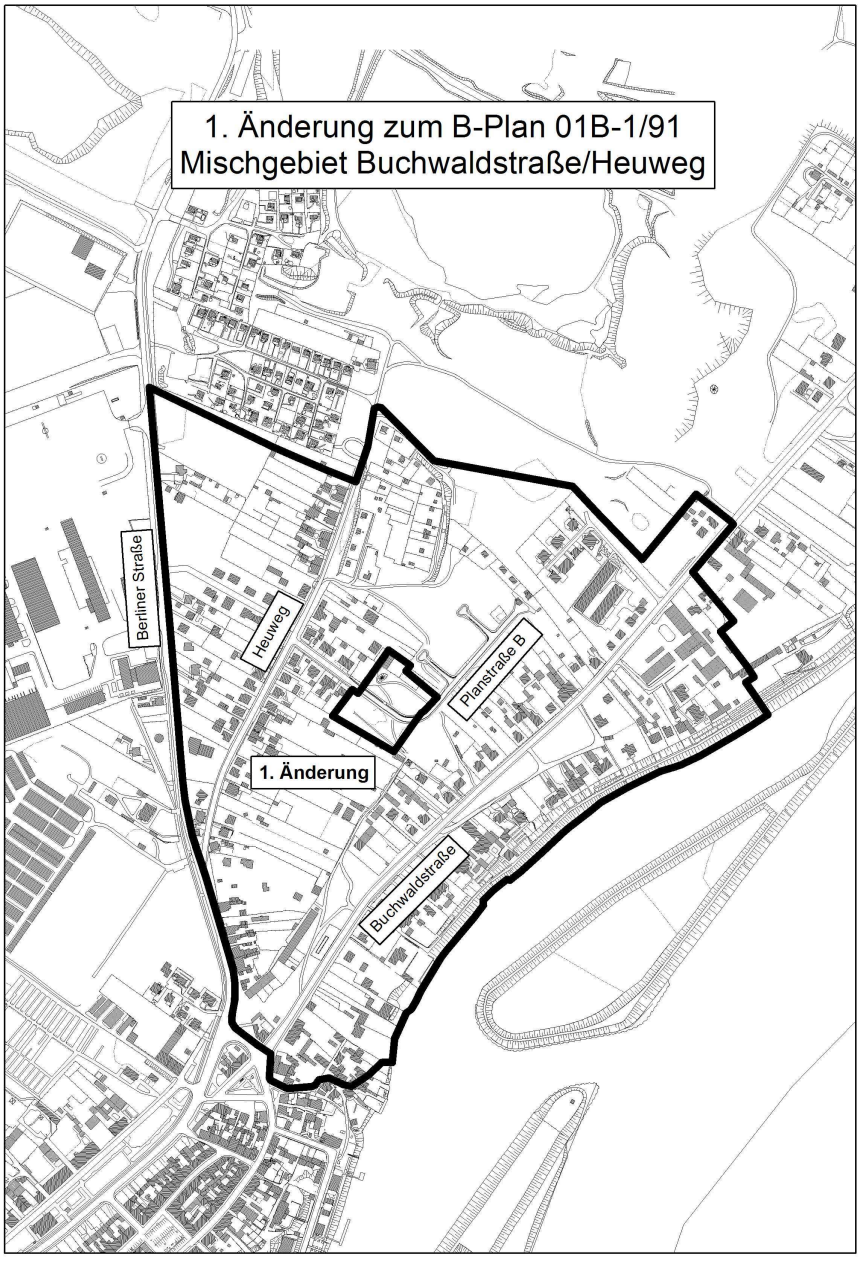
Anlage 3

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport
Bereich Stadtentwicklung / Stadtumbau

1. Änderung zum B-Plan Nr. 01B - 01/91 Mischgebiet Buchwaldstraße/ Heuweg

- Begründung -

Stand: 27.07.2010
Vorlage zur Satzung



1. Anlass für die erste Planänderung (2008)

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurde erkennbar, dass sich in Teilbereichen der Baugebiete WA f und WA 2 eine ehemalige Kiesgrube befand, die später z. T. mit Bauschutt und anderen Materialien verfüllt worden ist. Um das eingeleitete Umlegungsverfahren abschließen zu können, wurde der Bebauungsplan zunächst zum Abschluss gebracht und dann für die berührten Teilbereiche ein separates Änderungsverfahren eingeleitet. In diesem Bereich sollen durch eine geänderte Anordnung der Baufelder die altlastenbedingten Erschwernisse für eine Bebauung minimiert werden. Die Größe der Bauflächen und der Grünflächen verändert sich durch die Planänderung nicht.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung (Mai 2007) die kommunalen Flurstücke Nr. 367, Nr. 1241 tlw. und Nr. 1138 tlw. der Flur 13. Im Verfahren der Abwägung wurde beschlossen, die innerhalb des Geltungsbereichs zwischenzeitlich bereits gebildeten Flurstücke in die Planzeichnung einzuarbeiten und den Planungsstand mit dem Stand des Umlegungsverfahrens in Übereinstimmung zu bringen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1347 bis 1356 sowie Teilflächen der Flurstücke 1346 (Erschließungsstraße Planstraße B) sowie 1357 bis 1359.

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem Heuweg und der Buchwaldstraße im Bereich der Kurve der Planstraße B.

3. Bestand

3.1 Erschließung

Der Bereich wird durch die bereits fertig gestellte Planstraße B erschlossen. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfolgt auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung und steht noch aus.

Die Erschließungsstraße B mit Anbindung des Stichwegs wurde bereits hergestellt mit Bordsteinabsenkung und Pflasterung.

Die notwendigen Medien Wasser, Abwasser und Strom sind im Plangebiet verfügbar.

Am Entsorgungstag werden die Tonnen oder Säcke für die Müllentsorgung an der Einfahrt als zeichnerisch festgesetztem Standort für Mülltonnen (Abfallentsorgungsstandort) abgelegt oder gestellt. Die Fläche wird mit versickerungsfähigem Untergrund hergestellt.

Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen ergaben sich, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Eisenhüttenstädter Feuerwehr, keine weiteren brandschutztechnischen Anforderungen. Die Anforderungen entsprechend der Stellungnahme vom 18.03.2006 der Feuerwehr Eisenhüttenstadt werden eingehalten.

3.2 Nutzungen

Der Änderungsbereich war bisher überwiegend Brachfläche. Teilflächen wurden gärtnerisch genutzt. Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich ein Garagengebäude, welches sich im Entwurf des Änderungsplanes innerhalb des Baufeldes WA 1befinden wird.

3.3 Natur und Landschaft

Naturräumlich ist das Planungsgebiet dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet zuzuordnen. Bei einer detaillierteren Betrachtung lässt sich der Raum in Ziltendorfer bzw. Ratzdorfer Niederung entlang der Oder, die Odertal-Randterassen (Wiesenau, Vogelsang), das Berliner Urstromtal und das Fünfeichener Endmöranengebiet unterteilen, wobei das Mischgebiet ausschließlich der Talsandterrasse zuzuordnen ist. Aus der Sicht der Geologie kann diese in den tertiären Unterbau und den diluvialen Oberbau unterschieden werden. Der Unterbau ist Träger von Braunkohleschichten in Tiefen von 50 - 150 m. Der Oberbau beginnt über dem Tertiär mit Ablagerungen, die in der Zusammensetzung der Grundmoräne äquivalent sind. Darüber liegen horizontal geschichtete Sande und Kiese in einer Mächtigkeit zwischen 10 und 20 m, die sich aus Fein-, Mittel- und Grobsanden, zum Teil stark kieshaltig, zusammensetzen. Die Humusauflage auf diesen im Wesentlichen ebenen Flächen ist hier äußerst gering.

Von den ursprünglichen Kiefernmischwälder sind nach Rodungen und heute noch anhaltenden Einflüssen nur noch verstreut liegende Reste übrig geblieben, so dass zur Zeit Öd- und Forstflächen sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen die Landschaft bestimmen.

Die potentiell natürliche Vegetation - sie entspricht den Pflanzengesellschaften, die sich auf dem entsprechenden Standort aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse ohne anthropogene Einflüsse einstellen würden - ist ein Maßstab für die Beurteilung der Naturnähe und die Grundlage für eine naturgerechte Pflanzung.

Auf den armen Sandböden des Untersuchungsraumes würden sich kontinental geprägte Kiefern - Traubeneichenwälder einstellen.

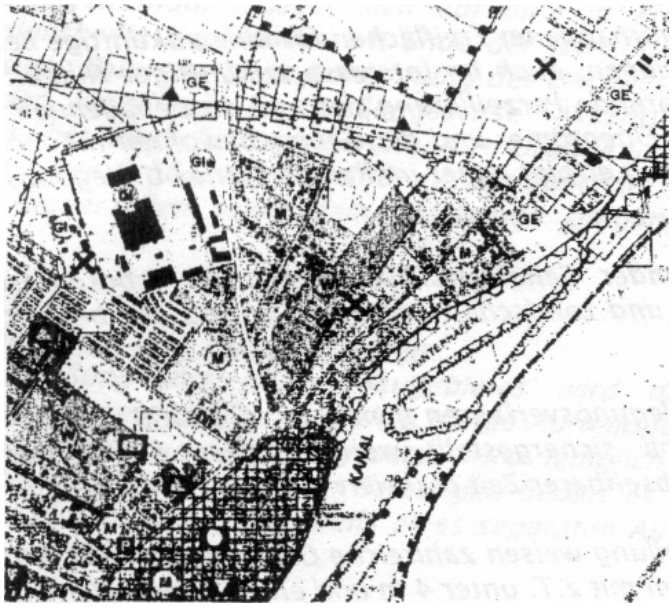
Klimatisch ist das Plangebiet in den Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit steppenartigem Klimacharakter einzuordnen. Die Temperaturen liegen im Juli bei ca. 19 °C und im Januar bei ca. -7 °C, wobei eine mittlere Jahrestem peratur von 8 - 9°C vermerkt ist. Die mittlere Niederschlagsmenge ist in einer Spanne von 490 - 550 mm (SCHOLZ o J.) einzuordnen (vgl. MEYNEN und SCHMITHOSEN 1953 - 62). Die Hauptwindrichtung ist nach Aussage des Landschaftsplanes Eisenhüttenstadt West bis Südwest.

Charakteristisch für den Bereich sind neben Nutzgartenflächen die unbebauten "Ödlandflächen", die sich auf Grund der mageren Bodenverhältnisse und der trockenen klimatischen Bedingungen zu Trockenrasenvegetationen entwickeln konnten. Auf Grund des seltenen Vorkommens in Deutschland genießt dieser Vegetationstyp einen besonderen Schutz durch das Brandenburger Naturschutzgesetz.

Eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Schutzbedarfs ist dem Grünordnungsplan des bestehenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.4 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenhüttenstadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich zwischen dem Heuweg und der Berliner Straße und beidseitig entlang der Buchwaldstraße als gemischte Baufläche dar. Die nicht bebauten Bereiche zwischen dem Heuweg und der Buchwaldstraße sind als "Wohnbaufläche mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung" dargestellt.



Karte 3 - Auszug aus dem FNP

Der Landschaftsplan der Stadt stellt diesen Bereich als überwiegend bebaute Fläche dar. Die zwischen Heuweg und Buchwaldstraße gelegenen Flächen werden als Freiflächen ohne erkennbare Nutzung dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen weisen ein hohes Potential für die Entwicklung hochwertiger Biotope bei entsprechenden Pflegemaßnahmen auf. Diese Flächen sind im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die im Landschaftsplan (LP) dargestellte landschaftspflegerisch begründete Siedlungsgrenze entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan).

3.5 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der am 01.April 2005 in Kraft getreten ist, der nunmehr geändert werden soll. Die Änderung des Bebauungsplanes ist geboten, da der zurzeit geltende Bebauungsplan für den Änderungsbereich Baufelder vorsieht, die nur mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu bebauen sind.

Für die ehemalige Kiesgrube liegt ein Altlastengutachten vor, in dem der erhöhte Gründungsaufwand dargestellt wird (Anlage zur Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Mit der Änderungsplanung werden die Baufelder als überbaubare Grundstücksbereiche aus dem Kernbereich der ehemaligen Kiesgrube verschoben. Im Kernbereich ist nun eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung ist an Ziele und Grundsätze der Raumordnung und an die regionalen Zielstellungen der Raumordnung angepasst.

Auf die Planung zutreffende Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich (LEP B-B, Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 1)

3.7 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in

der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226). 210) zuletzt geändert am 11. März 2010 (GVBl. I Nr. 14 S. 1)

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

6. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG), vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert am 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266)

7. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

8. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBbodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl S.1554) geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

9. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg in der Bekanntmachung des Gesetzes zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

10. Verordnung über die Landesentwicklung Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.März 2009 (GVBl. Bbg. II 13/2009 , S. 186)

11. Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz – BbgLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9) zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 96)

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt mit der Änderung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Minimierung des Gründungsmehraufwandes im Bereich der Bauflächen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen der Buchwaldstraße und den Heuweg,
- die behutsame Entwicklung des im Plangebiet liegenden Siedlungsbereiches zu einem Wohngebiet ohne unzulässige Nutzungs- und Immissionskonflikte,
- die Aufschließung und Parzellierung vorhandener Freiflächen für eine zukünftige Bebauung zu möglichst wirtschaftlichen Konditionen, auch im Interesse zukünftiger Nutzer. Hierzu zählt auch eine möglichst flächensparende Parzellierung der neu zu bebauenden Bauflächen. Dabei sollen die Interessen der Eigentümer und der Gebietsbewohner möglichst weit berücksichtigt werden. Die Parzellierung erfolgt daher im Rahmen eines Umlegungsverfahren,
- Erhalt und Fortentwicklung bestehender Gehölzstrukturen und von Trockenrasen und Mi-

nimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft unter Erreichung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung.

Mit der Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB und der Einsetzung eines Umlegungsausschusses soll sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit realisiert werden können.

Auf Grund der historisch bedingten Erbteilung weisen zahlreiche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringe Breiten mit z. T. unter 4 m und erhebliche Tiefen von bis zu 300 m auf. Im Hinblick auf die zahlreichen privaten Eigentümer würde eine Realisierung ohne ein förmliches Umlegungsverfahren einen wesentlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

5. Begründung der Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Entwicklung des Bestandes als auch die Entwicklung neuer Bauflächen gesteuert werden. Für die neu aufzuschließenden Bauflächen des Wohngebietes (WA l und WA 2) wurden relativ kleine Bauflächen vorgesehen. Dies resultiert aus einer möglichst kostengünstigen Parzellierung und dem Bestreben, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich möglichst gering zu halten.

5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Den inneren Bereich des B-Planes zwischen Heuweg und Buchwaldstraße sind der Stadt Eisenhüttenstadt zahlreiche Bauanfragen und Bauwünsche bekannt. Da die Nachfrage eindeutig im Wohnungsbau und weniger im Gewerbebau liegt, wurde für diese Flächen im Bebauungsplan die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Lage der Bauflächen im "Schallschatten" der Buchwaldstraße und des Heuweges ermöglicht diese schutzwürdige Wohnnutzung. Das Nebeneinander von Mischgebiet (Buchwaldstraße/Heuweg) und Allgemeinem Wohngebiet führt zu keinen städtebaulichen Konflikten. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter besonders zu stärken. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube (siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen (Anlage Baugrundgutachten). Hier kann auf Grund eines erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt in der Bodenschicht zwischen 30 und 60 cm nur eine eingeschränkte hausgärtnerische Nutzung erfolgen.

Nutzungsmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Mischgebiet, bestimmt durch die Grundflächen-1 zahl (GRZ) sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ). Die zulässige Grundflächenzahl (0,3) liegt unterhalb der Obergrenze gem. §17 BauNVO. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Versiegelungen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Die bestehende Baustruktur auf den umliegenden Flächen zeigt eine ähnlich geringe Baudichte. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung das landschaftspflegerische Ziel (s. GOP), den Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, in den Bebauungsplan übernommen.

Bauweise

Die Wohnbauflächen sind in offener Bauweise mit Einzell-, Doppel, und Kettenhäuser zu bebauen. Die zulässige Geschoßzahl von II Vollgeschossen wobei das obere Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss, bezieht sich auf eine in k/einteiligen Wohngebieten typische Bau form. Lediglich die Kopfbauten am Ende der jeweiligen Straßenstiche können mit einer zweigeschossigen Bauweise ohne Anrechnung des Dachgeschosses höher ausfallen und damit das Ende der jeweiligen Erschließungsachse akzentuieren. Dem Entwurf liegt eine Untersuchung über mögliche Parzellierungen zu Grunde und soll insbesondere die Bildung von Parzellen mit einer Größe von rd. 500 m2 ermöglichen. Damit soll den Ansprüchen nach bezahlbaren Bauparzellen sowie dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen werden.

Bauwich

Der Bauwich ist der Grundstücksteil, der sich von der Straßenbegrenzungslinie oder der tatsächlichen Straßengrenze parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze in der Breite des seitlichen Grenzabstands erstreckt und der im Allgemeinen von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

5.2 Erschließungs- und Verkehrsflächen

Für die Erschließung des neuen Baugebietes wird die Planstraße B als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Grundsätzlich ist die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen, festgesetzt wird lediglich die zulässige Gesamtbreite der Straßen. Auf Grund der kommunalen Satzungen bedarf es für den Ausbau der Straßen auch innerhalb des Geltungsbereiches jeweils eines separaten Ausbaubeschlusses durch die Stadtverordneten Versammlung. Die Erschließungsstraße wurde zwischenzeitlich fertig gestellt

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke des WA 1 erfolgt über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1.

Bei der Verlegung der Erschließungsleitungen wurden zusätzliche Leitungsrechte (L1) auf dem Flurstück 1351 direkt an der Erschließungsstraße erforderlich. Die Leitungsrechte sind im Umlegungsverfahren bereits erfasst.

Die Widmung der öffentlichen Straße Heuweg (Planstraße B) erfolgte im Jahre 2008. Der Wohnweg ist ein privater Wohnweg (nicht gewidmet). Für die bauliche Errichtung und Unterhaltung der Grundstückszufahrt ist der Erlaubnisnehmer verantwortlich. Diese ist Bestandteil im Baugenehmigungsverfahren

5.3 Altlasten / Munitionsfreiheit

Altlasten befinden sich im Bereich der ehemaligen Kiesgrube zwischen der Buchwaldstraße und dem Heuweg. Betroffen sind rd. 7.500 bis 8.500 qm, auf denen eine Nutzung als Grünfläche, Wohngebiet und als Verkehrsfläche vorgesehen ist. Die Altlastenfläche wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht und ist im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichnet.

Die ehemaligen Kiesgrube wurde nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bei Aufgabe der Nutzung seit den 1940'er Jahren mit Asche, Hausmüll und Bauschutt verfüllt. Hieraus resultiert ein Baugrund mit schwierigen Gründungsverhältnissen sowie eine über den Grenzwerten liegende organische Belastung durch einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt in einer Tief sehen 30 und 60 cm. Damit ist eine hausgärtnerische Nutzung im Bereich der vorgesehenen Wohnflächen eingeschränkt. Die belasteten Flächen sind damit mit Einschränkungen als Wohnflächen geeignet.

Auf der Grundlage des Entwurfs zur 1. Änderung wurde von der Stadt Eisenhüttenstadt weitere Bodengutachten im Jahre 2009 in Auftrag gegeben. Diese wurden mit dem Bearbeiter der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beraten und es gab einen Vor-Ort-Termin mit der Einschätzung, dass die Ausweisung von Wohnnutzung aufgrund der vorgefundenen Art und Tiefe der Auffüllungen im Bereich der Baufelder WA1 und WA2 kritisch zu bewerten ist durch die bei Gründungsarbeiten anfallenden Auffüllungen mit Asche, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch sowie Müll vergangener Jahre, die bei Gründungsarbeiten zutage gefördert würden und abfallrechtlich zu entsorgen sind. Die Tiefe der vorgefundenen Auffüllungen betragen zwischen 0,20 und 0,85 m mit unterschiedlicher Zusammensetzung bis auf den natürlich gewachsenen Grund.

Die Ergebnisse der ersten Untersuchungen wurden bestätigt, dass die vorgegeben Materialien innert sind und keine chemischen Auffälligkeiten zeigen, einer Wohnnutzung somit nicht entgegenstehen. Der erforderliche Bodenaustausch erfolgt naturgemäß im Gründungsbereich der Gebäude und ist in den nicht überbauten Flächen je nach Grundstückssituation auszuführen.

Dazu gibt es den Hinweis auf der Planzeichnung zur ursprünglichen Nutzung, möglicher Gefährdungen aufgrund der Heterogenität des Bodens, zur eingeschränkten gärtnerischen Nutzung und den erhöhten Anforderungen bei Gründungsarbeiten.

Nachgewiesen wurde bei den Probenahmen, das die Baufelder mit Ausnahme des südlichen Bereichs des WA 1 (Flurstück 1353, Auffüllungstiefe 85 cm) in Randlage der ehemaligen Kiesgrube und Deponie liegen. Zur weiteren Minimierung der Problematik wurde die Bebaubarkeit der Grundstücksfläche im WA 1 eingeschränkt und der Teilbereich des Flurstücks 1353 von der Bebaubarkeit ausgenommen. Die Baugrenze endet auf der Flurstücksgrenze.

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Um dem gerecht zu werden, ist zur Verwirklichung der geplanten Wohnnutzung ein Abtragen der Auffüllungen bis auf den gewachsenen Grund erforderlich mit Beprobung und entsprechender Entsorgung bzw. Verwendung. Die abgetragenen Flächen sind entsprechend der geplanten Nutzung wieder aufzufüllen.

Es wurde entschieden, eine Verpflichtung in die Kaufverträge seitens des Verkäufers der Stadt aufzunehmen, dass sich die zukünftigen Eigentümer der einzelnen Flurstücke verpflichten, Abfälle und Altablagerungen satzungs- und gesetzesgemäß auf eigene Kosten zu entsorgen. Zudem verpflichten sich die Käufer, den in den Gutachten vorgegebenen Bodenaustausch im Falle des Fundes von Altablagerungen im Bereich der Baufelder WA l und WA 2 vorzunehmen.

Teilflächen der Flurstücke 1345 bis 1356 wurden in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen, da sie die angenommene Grenze der Kiesgrube tangieren. Beim Abriss von Abwasser- und Gasleitungen im Altbestand an der südlichen Grundstücksgrenze wurden bei Schachtungen entlang der Flurstücksgrenze zur Grünfläche mit einem Abstand von ca. 7 m keine Verunreinigungen gefunden. Daraufhin kann man annehmen, dass der Grubenrand sich entgegen der Planzeichnung weiter südlich befindet.

Eine weitere Gefährdung des Grundwassers oder eine Einschränkung der Eignung der vorgesehenen Grün- und Spielflächen wurde vom Gutachter ausgeschlossen.

Munitionsfreiheit

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Beräumung des Plangebietes wurde bei dem staatlichen Munitionsbergungsdienst angemeldet, eine vollständige Beräumung ist bisher nicht erfolgt. Insoweit ist für jedes Bauvorhaben eine separate Freigabe erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen

Bisherige Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Räumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weiterhin Gültigkeit.

5.4 Grünflächen

Im Bereich des Änderungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Mit der öffentlichen Grünfläche soll der Eingriff in Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen werden und das Wohngebiet mit einer Grünstruktur eingefasst werden.

Die Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sind erfolgt. Nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt die Übergabe an den Bereich Bauen und Technik zur Dauerpflege.

6. Immissionsschutz

Nach § 50 B1mSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg“ beinhaltet im Wesentlichen eine Änderung der Lage von Baufeldern und öffentlicher Grünflächen innerhalb einer bestehenden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesenen Fläche.

Zur Sicherung der Einhaltung des Immissionsschutzes in der Stadt wurden mit den Gewerbetreibenden in der Stadt und im Stadtumfeld Lärmkontingente bezogen auf bestimmte Gewerbegebiete vereinbart und vertraglich geregelt. Die Einhaltung dieser Grenzwerte wird an mehreren Messpunkten im Stadtgebiet überwacht, die schützenswerten Wohngebäuden/Wohnanlagen zugeordnet wurden.

Die dem Planungsgebiet nächstgelegenen Gewerbegebiete sind das Gewerbegebiet Plattenwerk und Buchwaldstraße. Die zugehörigen Messpunkte befinden sich in Nähe des Gewerbegebietes Plattenwerk.

Unter Berücksichtigung der vereinbarten Grenzwerte an diesen Messpunkten und der bei zunehmender Entfernung abnehmenden Schallpegel, wie in DIN 18005 „Schallschutz im Städte“ beschrieben, kann man davon ausgehen, das die zulässigen Grenzwerte von 40 dB nachts und 55 dB am Tag (nach TA Lärm) eingehalten werden.

Lärmkontingente der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH werden nicht berührt.

Von Seiten der IHK und/oder anderen Gewerbetreibenden liegen keine Hinweise/Einsprüche vor.

Auf der Planzeichnung wird auf die einzuhaltenden Grenzwerte für Schallimmissionen im Planungsgebiet hingewiesen.

7. Hinweise

Munitionsbergung

Da eine abschließende Munitionsberäumung noch nicht erfolgt ist, ist bis zu einem Abschluss der Munitionsberäumung für jedes Einzelgrundstück ein Einzelnachweis zu erbringen.

Bodenverbessernde Maßnahmen

Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen vegetationslosen Lager- und Platzflächen sollten tiefgründig gelockert werden.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt sind zu beachten.

Ausgleichskostenerstattungssatzung

Die Grundsätze der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bemessung der Beträge für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen regeln sich auf Grundlage der Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Altlasten

Die ehemalige Kiesgrube Buchwaldstraße wurde teilweise mit Bauschutt, Hausmüll und Asche verfüllt. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dort ist mit erhöhten Aufwendungen für die Bauwerksgründung zu rechnen. Einschränkungen bestehen zudem hinsichtlich einer nutzgärtnerischen Nutzung, da im Bereich der Hausgärten zum Teil erhöhte Benzo(a)pyren - Werte ermittelt wurden.

Lärmwerte

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu zulässigen Lärmobergrenzen Die zulässigen Lärmgrenzwerte ergeben sich aus den entsprechenden lärmbezogenen Vorschriften und Richtlinien. So legt die TA Lärm in 6.1 folgende Immissionsrichtwerte fest:

Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags; 40 dB(A) nachts

Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist durch geeignete Maßnahmen vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Verbindungswege sollten mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Denkmalsschutz gemäß BbgDSchG

Im Plangebiet sind uns Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind uns bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zugeben

Sollten in dem gekennzeichneten Gebiet bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt/Oder, Karl- Liebknecht- Straße 30. 15230 Frankfurt/Oder (Telefon 0335/535980; Fax. 0335/ 5211760) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03366/35-1479} anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Bergbaurecht

Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBI. l S. 1223; BGBI. IM 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBI. l S. 2992), verwiesen.

Erschließungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen und auch bei den Hauanschlussleitungen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Erschließungsträgers vorzusehen.